

- порядок і строки представлення проектної документації, її содержание і склад, кількість представляємих екземплярів;
- порядок розрахунків за виконані будівельні роботи;
- джерела і обсяги фінансування по кожному з джерел, в тому числі з виділенням сумми зобов'язань на поточний фінансовий рік;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань;
- зобов'язання замовника і підрядника при виконанні договору.

Следователно, використання типових проформ контрактів FIDIC можливо тільки в разі включення в них всіх суттєвих умов договору будівельного підряду.

Необхідно також звертати увагу на імперативні норми законодавства, які закріплюють порядок укладання і виконання договорів. В разі порушення вимог таких норм договір може бути визнаний нікчемним, якщо законодавчим актом не встановлено, що така угода є оскаржуваною, або не передбачені інші наслідки порушення.

В укладанні слід сказати, що типові проформи контрактів FIDIC в Україні не користуються особливою популярністю. Однак з збільшенням інвестицій в будівництво і нерухомість з боку іноземних суб'єктів типові проформи контрактів FIDIC, як відомі іноземним інвесторам і фінансовим організаціям, будуть пропонуватися інвесторами і набирати популярність.

## **СТАНДАРТНІ ФОРМИ КОНТРАКТІВ FIDIC**

І. І. КИЛИМНИК, канд. юрид. наук, доц.,  
зав. кафедри правового забезпечення господарської діяльності  
С. С. КУЦЕНКО, студ.  
*Харківський національний університет міського господарства  
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

FIDIC – Міжнародна федерація інженерів-консультантів. Вона була створена в 1913 році з метою просування інтересів консалтингових інжинірингових фірм у всьому світі. Найвідоміші з його асортименту стандартних умов контракту, це контракти для будівельної, заводської і проектно-промислової. Форми FIDIC є найбільш широко використовуваними формами контрактів на міжнародному рівні, у тому числі Світовим банком для своїх проектів.

Контракти FIDIC були розроблені протягом 50 років як міжнародний стандарт для консалтингової галузі. Вони визнані та використовуються в усьому світі у багатьох юрисдикціях за всіма видами проектів.

Ключовим компонентом їхнього успіху як галузевого стандарту є їх

збалансований підхід до ролей і обов'язків основних сторін, а також розподіл та управління ризиками.

З цієї причини основним принципом контрактів FIDIC є використання Загальних умов контракту, які вважаються придатним у всіх випадках на основі тисяч успішних проектів у всьому світі.

В контракти FIDIC містять вказівки щодо підготовки окремих умов та наводять приклади областей, де можуть бути потрібні спеціальні положення для конкретного проекту. Значне відхилення від цих керівних принципів полягає в збільшенні ризику зміщення збалансованого характеру контракту та поставити під загрозу успішну реалізацію проекту.

Досвід роботи в різних країнах та різних типах клієнтів свідчить про те, що зміна або порушення балансу між розподілом ризиків в контрактах FIDIC зазвичай призводить до вищих цінових пропозицій, затримки завершення проекту, додаткові вимоги часу і вартості, і у найгірших випадках, значні тривалі суперечки, що ведуть до суду, а іноді і до розірвання контракту.

Контракти FIDIC містять рекомендації щодо конкретних проектів, в яких можуть використовуватися конкретні умови.

FIDIC «Rainbow suite» нових контрактів був опублікований в 1999 році і включає в себе:

«Червона книга» – умови контракту на будівництво та інженерні роботи, розроблені роботодавцем;

«Жовта книга» – умови договору на проектування;

«Срібна Книга» – умови Договору на проекти «під ключ»;

«Зелена книга» – умови короткої форми контракту.

Ці «нові» форми були першими виданнями, розробленими таким чином, щоб бути зручним, стандартизованим підходом.

Додаткові форми, що використовуються з 1999 року, включають:

– «Блакитна книга» – контракт на днопоглиблювальні та меліоративні роботи;

– Контракт MDB / FIDIC: умови FIDIC, включені в стандартні тендерні документи багатосторонніх банків розвитку;

– «Біла книга» – угода про типові послуги клієнтів / консультантів;

– «Золота книга» – проектування, будівництво та експлуатація проектів FIDIC.

Щоб допомогти у реалізації своїх цілей, підхід FIDIC до складання контрактів завжди був підкріплений принципом, згідно з якого його контракти повинні забезпечити справедливий розподіл ризиків між сторонами контракту, і що ризики повинні покриватися стороною, яка найкращим чином контролює їх.

Червона та Жовта книга мають аналогічну структуру, з 20 загальними умовами. Обидві мають керівництво, щоб допомогти у підготовці конкретних умов, а також можливість додавання особливих умов.

Червона книга (будівельний контракт на будівельно-монтажні роботи, розроблена роботодавцем) призначена для використання там, де

роботодавець несе відповідальність за дизайн робіт. Це договір про переоформлення, який означає, що роботодавець і підрядник узгоджують у своєму контракті ставки за типи робіт, і ці ставки будуть застосовуватися до кількості робіт, які виконує підрядник. Роботодавець ризикує, що кількість, яку він оцінює, буде більш-менш точною, тоді як підрядник повинен гарантувати, що його ціна на одиницю для цих величин є адекватною.

Жовта книга (Контракт на будівництво і проектування) призначена для використання там, де роботи розроблені підрядником. Це одноразовий контракт, в якому підрядник обіцяє виконати проект за встановленою ціною.

Всі книги FIDIC визначають роль інженера по суті як агента роботодавця. Перш за все, інженер відповідає за управління контрактами. Інженер: видає інструкції і повідомлення, контролює роботи, виступає в якості сертифікатора.

Інженер-консультант працює з замовником і підрядником безпосередньо. Його завдання – контролювати виконання всіх пунктів договору, а саме дотримання термінів, контроль за будівництвом саме того об'єкту, який вказаний в контракті. У разі необхідності такого фахівця залучають до участі у вирішенні спорів, аж до судових розглядів в рамках споруджуваного проекту – інженер-консультант висловлює свою незалежну експертну думку.

Такий фахівець повинен розуміти не тільки технічну частину питання, але мати навички управління.

Одна з основних завдань інженера-консультанта, – зниження вартості проекту. Чим нижче підсумкова вартість робіт, тим більший бонус за це отримає інженер-проектувальник. Взагалі ж, крім бонусу, як правило, такий фахівець отримує не менше 3% від кінцевої вартості проекту.

Думка і всередині країни, і у зарубіжних колег практично однакова: інженер-консультант в Україні необхідний. Офіційне поява цього професійного інституту вимагає затвердження на законодавчому рівні і тягне безліч узгоджень. Процес пішов, і кваліфіковані професіонали будівельної сфери повинні подумати про застосування своїх знань і навичок в новій якості інженера-консультанта.

Основним зобов'язанням підрядника за будь-яким будівельним контрактом, звичайно, є будівництво та завершення робіт у зазначений час та відповідно до договору. Його інші зобов'язання за Червоною та Жовтою книгами включають: забезпечення того, щоб його дизайн відповідав вимогам роботодавця, відповідальність за проектування, відповідальність за методику роботи, відповідальність за безпеку при виконанні робіт з небезпечним матеріалом.

Підрядник також зобов'язаний виконувати певні адміністративні та інші функції, щоб полегшити виконання робіт та для забезпечення ефективності, включаючи надання інформації, необхідної для виконання та завершення робіт.

Вимоги підрядника: ключове зобов'язання за «Червоною та Жовтою

книгами» - це вимога надавати інформацію щодо продовження терміну роботи або додаткову оплату.

Варіації та коригування: використовуючи Червону та Жовту книги, варіанти змін у роботі можуть виникнути за таких причин: наказ роботодавця, запит роботодавця про пропозицію.

Варіації можуть мати негативний вплив на контракт або на гарантії для проекту, наприклад, за рахунок зменшення безпеки чи придатності робіт. Це необхідно відстежувати негайно. Підрядник може нести відповідальність навіть там, де він просто слідує інструкціям інженера.

Одне питання, яке слід знати, полягає в тому, чи можна вважати пропозиції інженера варіаціями. Це буде визначатися фактами конкретної події. Червоні та Жовті книги вказують, що, якщо інженер дає усну інструкцію, а підрядник підтверджує цю інструкцію протягом двох робочих днів, якщо інженер не відхиляє це підтвердження протягом двох робочих днів, це підтвердження вважається письмовою інструкцією інженера. Тому дуже важливо забезпечити, щоб будь-яка словесна вказівка, яке змінює обсяг робіт, була підтверджена в письмовій формі.

Підрядник не повинен робити змін або модифікацію робіт, якщо це не доручено або схвалено інженером.

Затримка та подовження строку дії: підрядник несе відповідальність за збитки, якщо фактична дата завершення робіт відбудеться після узгодженого терміну завершення, за винятком випадків, коли затримка викликана питанням, для якого є розширення часу робіт, і підрядник відповідає інструкції та іншим вимогам за контрактом.

Підрядник має право на подовження строку робіт, якщо є: зміна або додаткова робота, винятково несприятлива погода, непередбачуваний дефіцит наявності персоналу чи товарів, затримка, викликана роботодавцем, причина затримки за будь-яким іншим пунктом договору.

Вирішення конфліктів. Спори під контрактами «Червоної та Жовтої книги» слід направляти до Ради з вирішення спорів. Рада з вирішення спорів може бути створена на початку проекту або коли виникає суперечка. Контракти передбачають, що рішення Ради стане остаточним і обов'язковим через 28 днів після його випуску, якщо сторони не подадуть повідомлення про незадоволення.

У випадку коли надходить повідомлення, інформація про незадоволення, сторони зобов'язані домогтися мирного врегулювання своїх суперечок. Якщо такі спори не врегульовані дружнім способом, будь-який спор, стосовно якого рішення Ради з вирішення спорів не стане остаточним та обов'язковим, питання буде вирішуватися міжнародним судом.

Ведення належних записів має важливе значення для: встановлення права на гроші і час роботи, захищати претензії субпідрядника, дотримання зобов'язань за контрактом.

Спочатку вирішуйте, як і які записи слід зберігати, звичайно, щоб це також відповідало контракту. Немає сенсу запровадити надмірно докладну

або складну процедуру, яку адміністративна або команда сайту не зможе виконати.

Ефективне управління контрактом на будівництво FIDIC має важливе значення для забезпечення захисту вимог часу і грошей. Ведення ефективної документації допоможе підрядникам і роботодавцям довести свої права і дати можливість обом сторонам точно визначити свої позиції в разі виникнення спору.

## **ВПРОВАДЖЕННЯ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНСЬКУ ПРАКТИКУ**

А. В. ДОМБРОВСЬКА, канд. юрид. наук, доц.,  
доц. кафедри правового забезпечення господарської діяльності  
А. О. СЕМЕРУЛЬНИК, студ.

*Харківський національний університет міського господарства  
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

В Україні відсутнє розуміння, визначення того ким є такий суб'єкт – учасник інвестиційно-будівельного процесу, які його функції, повноваження. Внаслідок цього не розвивається ринок Інженерів-консультантів в Україні. Для реалізації Міжнародних контрактів незважаючи на наявність відповідних вітчизняних фахівців та їх високу кваліфікацію залучають іноземні компанії.

Модернізація процесів організації будівництва неможлива без розвитку нових форм організаційних структур управління будівництвом. Цій тематиці присвячена значна кількість наукових праць вітчизняних та зарубіжних фахівців. В останні роки особлива увага науковців присвячена дослідженню діяльності інжинірингових компаній.

Метою роботи є визначення можливого місця та ролі інженера-консультанта в будівельній практиці України при застосуванні різних організаційних форм управління будівництвом.

Досвід залучення інженерів - консультантів до реалізації будівельних проектів свідчить, що додаткові витрати, пов'язані з діяльністю інженера-консультанта досягають 4-7 % від кошторисної вартості. При цьому, ці витрати компенсуються економічним ефектом до 45 %, що дозволяє скоротити інвестиційний цикл і заощадити до 15 % інвестицій замовника. Тобто в результаті діяльності інженера-консультанта дозволяє отримати загальну економію коштів замовника. Коло функцій інженера-консультанта досить широке і може включати окремі елементи проектування об'єкта, управління проектними роботами, включаючи вибір проектувальника; організацію та проведення тендерів на підрядні роботи; управління будівництвом; технічний та авторський нагляд; виконання функцій незалежного арбітра при вирішенні суперечок між сторонами тощо [3].

Відповідно до методології FIDIC інженер-консультант є незалежною